



Gemeente Deurne

Herfstbericht Vastgoed 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Besluitvorming.....	4
3	Grondbedrijf	5
3.1	Stand van zaken grondexploitaties.....	5
3.2	Planinhoudelijke wijzigingen grondexploitaties	7
3.3	Stand van zaken voorbereidingskredieten	7
3.4	Openen nieuwe grondexploitaties	8
3.5	Financieel overzicht	9
4	Vastgoed.....	12
4.1	Rapportage en ontwikkelingen vastgoedexploitaties	12
4.2	Wijzigingen beleidskaders	12
4.3	Voorraadlijst vastgoed.....	13
	Bijlage I Financieel overzicht per grondexploitatie	14
	Bijlage II Verschillenanalyse	15
	Bijlage III Meerjarenbegroting	16
	Bijlage IV Vastgoed en gronden	18

1 Inleiding

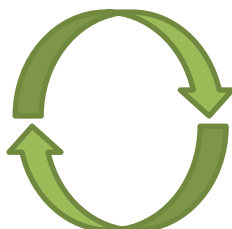
Het college voert binnen de kaders van de raad de grondexploitaties en legt hierover verantwoording af aan de raad. Het college actualiseert twee keer per jaar de grondexploitaties, wijzigingen in het vastgoedbeleid en de vastgoed lijst en rapporteert hierover aan de raad in de Begroting en de Jaarrekening (paragraaf grondbeleid) en het Herfstbericht Vastgoed (hierna: Herfstbericht) en Zomerbericht Vastgoed (hierna: Zomerbericht).

Met de Begroting 2024-2027 wordt ook het Herfstbericht 2023 voor vaststelling aangeboden aan de raad. Het Herfstbericht geeft inzicht in de voortgang van de grondexploitaties, de meerjarige prognose van de grondexploitaties, de risicoanalyse, het verwachte verloop van de algemene reserve grondbedrijf (hierna ARG) en de voorziening verlieslatende exploitaties (hierna VVE). De begrotingswijzigingen (2023 en volgende jaren) zijn onderdeel van het Herfstbericht en worden ter vaststelling aangeboden aan de raad.

In dit Herfstbericht worden de geactualiseerde grondexploitaties afgezet tegen de laatst vastgestelde grondexploitaties opgenomen in het Zomerbericht 2023.

Juli

Paragraaf grondbeleid Jaarrekening,
Zomerbericht en
Managementrapportage
grondexploitaties



November / december

Paragraaf grondbeleid, Begroting
en Herfstbericht

Figuur verantwoording grondexploitaties

Wat kunt u lezen in het Herfstbericht?

Grondbedrijf:

- a. Stand van zaken grondexploitaties;
- b. Planinhoudelijke wijzigingen grondexploitaties;
- c. Stand van zaken voorbereidingskredieten;
- d. Openen nieuwe grondexploitaties;
- e. Financieel overzicht.

Vastgoed:

- f. Rapportage en ontwikkelingen vastgoedexploitaties;
- g. Wijzigingen beleidskaders;
- h. Voorraadlijst vastgoed.

2 Besluitvorming

Het Herfstbericht wordt, mede als onderdeel van de Begroting 2024-2027, aan de raad aangeboden ter besluitvorming. Hieronder volgt een overzicht van de gevraagde besluiten, die in het Herfstbericht, nader toegelicht worden.

Voorgesteld wordt om:

1. Het Herfstbericht vast te stellen en daarmee in te stemmen met:
 - a. de bijstelling van de grondexploitaties overeenkomstig met de bijlage 'Grondexploitatiebegrotingen Herfstbericht Vastgoed 2023' die vertrouwelijk ter beschikking is gesteld aan de raads- en commissieleden;
 - b. de bijstelling van de verwachte winst- en verliesnemingen;
 - c. de verwachte mutaties van de VVE (voorziening verlieslatende exploitaties) en ARG (algemene reserve grondbedrijf);
 - d. de planinhoudelijke wijziging van de grondexploitatie Spoorzone Middengebied;
 - e. het administratief afsluiten van de grondexploitatie Spoorzone Middengebied met de jaarrekening 2023 en de nog te maken kosten af te dekken met een voorziening voor nog te maken kosten. De naam van de voorziening volgt in het Zomerbericht 2024;
 - f. het openen van de volgende grondexploitaties overeenkomstig met de bijlagen 'Te openen Grondexploitatiebegrotingen Herfstbericht Vastgoed 2023' die vertrouwelijk ter beschikking is gesteld aan de raads- en commissieleden:
 - I. Molenweg - Oude Molen, Liessel;
 - II. Beukenstraat, Deurne;
 - g. het afsluiten van het voorbereidingskrediet Oude Molenweg, Liessel en de plankosten in te brengen in de grondexploitatie Molenweg - Oude Molen, Liessel;
 - h. de inzet van het (strategisch) vastgoed conform bijlage 4;
2. De uit de beslispunten 1a t/m 1g voortvloeiende wijzigingen van de Begroting 2023 en volgende jaren als vermeld in het Raadsoverzicht van de raadsvergadering waarin het Herfstbericht 2023 wordt behandeld.

3 Grondbedrijf

3.1 Stand van zaken grondexploitaties

Woningbouw

Kleine Bottel 2.0 (vrije kavels + CPO)

Het bouwrijp maken van de locatie is afgerond. Na oplevering van de woningen wordt het gebied woonrijp gemaakt. Naar verwachting vindt dit plaats in 2024.

Korte Zeilkens

Het project omvat vier particuliere bouw kavels. Eén bouw kavel is geleverd in 2022, een tweede wordt in 2023 geleverd en de laatste twee bouw kavels (kavel 1 en 4) staan te koop.

Liesselseweg

Na de zomer maakt de gemeente het gebied bouwrijp en worden de vijf particuliere bouw kavels met een loting in verkoop gebracht. Vervolgens legt de gemeente de groenzone aan; dit is een maatregel voor de steenuil, die in het gebied aanwezig is en een beschermde status heeft. De verwachting is dat de gemeente in 2024 en 2025 de vijf particuliere bouw kavels kan uitgeven.

Mariastraat 18a/gymzaal Zeilberg

Het gebied is bouwrijp. De twee particuliere bouw kavels zijn beide verkocht en de levering vindt plaats in oktober 2023 en het eerste kwartaal van 2024. Als de woningen opgeleverd zijn dan volgt het woonrijp maken, naar verwachting in 2024/2025.

Milhezerweg/Allemandsland

De gemeente en de CPO-vereniging (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) voor de ontwikkeling sloten in mei van dit jaar een samenwerkingsovereenkomst voor deze gebiedsontwikkeling met 24 grondgebonden woningen in een innovatieve woonvorm. In de overeenkomst staan de afspraken over de taak- en kostenverdeling tussen de gemeente en de CPO-vereniging met oog op realisatie van het project, alsook over de verkoop van gemeentegrond aan de leden van de CPO vereniging. De gemeente verkoopt de grond as-is. De vereniging maakt de grond zelf bouwrijp- en woonrijp. De gemeente verzorgt wel de benodigde herziening van het bestemmingsplan. De verwachte levering van de grond is in 2024.

Vlieden Zuid

De gemeentelijke grondexploitatie bestaat uit 2 fasen. De gronden voor fase 1 zijn in 2022 geleverd en de woningen zijn in aanbouw. Fase 2 betreft 8 woningen. De gemeente heeft voor deze fase een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een CPO-vereniging. Het bestemmingsplan voor fase 2 wordt in 2023 in procedure gebracht, waarna de bouwgrond naar verwachting in 2024 geleverd kan worden.

Meistraat, Neerkant

De gemeente sloot in december 2022 een samenwerkingsovereenkomst met de CPO-vereniging (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) voor de ontwikkeling van 17 grondgebonden woningen, waarvan 1 tiny house. Het ontwerp bestemmingsplan is op 2 juni 2023 vastgesteld. De grondoverdrachten vinden plaats na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, naar verwachting eind 2023. Vervolgens start de bouw van de woningen eind 2023/begin 2024. De gemeente is gestart met de voorbereidingen voor het bouwrijp maken van de locatie, zodat de gronden eind 2023 bouwrijp zijn. Als woningen opgeleverd zijn dan maakt de gemeente het gebied woonrijp, naar verwachting in 2025.

Spoorzone Middengebied

In 2021 is het laatste bouwveld verkocht. De ontwikkelaar bouwt hier de woningen en legt het openbaar gebied aan. Onderzoek moet uitwijzen of aanpassing van het fietspad Tasveld voor de aansluiting op de Steenovenweg nodig is.

Binnen het plangebied van de grondexploitatie ligt de grond van Steenovenweg 58. Hier zouden na bestemmingswijziging 2 bouwkvavels gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkeling van deze kvavels is op korte termijn niet aan de orde. Met dit Herfstbericht wordt voorgesteld om deze kvavels uit de grondexploitatie te halen, zodat de grondexploitatie eind 2023 administratief afgesloten kan worden; zie ook 'Planinhoudelijke wijzigingen'. Het afsluiten wordt verwerkt met de jaarrekening 2023 / Zomerbericht 2024. De grondexploitatie stort dan de benodigde middelen voor het afronden van het openbaar gebied in de voorziening 'Nog te maken kosten Spoorzone Middengebied'. De nog te maken kosten voor de afronding van het openbaar gebied, worden bij de uitvoering uit de voorziening 'Nog te maken kosten Spoorzone Middengebied' betaald.

Spoorzone Katoenstraat

De gemeente sloot in 2023 een verkoop- en ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar. Het ontwerp bestemmingsplan is voor de zomer in procedure gebracht. Als het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn, dan maakt de ontwikkelaar het gebied bouwrijp en bouwt daarna de woningen. Dit zal naar verwachting in 2024 zijn.

De Rijtse Vennen

In 2023 levert de gemeente 6 kvavels aan een ontwikkelaar.

De gemeente is in gesprek met de ontwikkelaar over de laatste fase van de Rijtse Vennen, Hoeve 3. Hier komen grondgebonden woningen. Er komt een aanvulling op de reeds gesloten samenwerkingsovereenkomst, een zogenaamd addendum. De voorbereiding voor de herziening van het bestemmingsplan zijn gestart. Na verwachting kan de bouwgrond voor deze woningen in 2024 geleverd worden.

Helenaveen Zuid

Voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor fase 2 wordt een stikstofberekening gemaakt. De verwachting is dat het ontwerp bestemmingsplan in december 2023 gereed is en in het eerste kwartaal van 2024 voorligt voor vaststelling. Daarna kan het plangebied bouwrijp gemaakt worden en kunnen de bouwkvavels uitgegeven worden aan een CPO-vereniging.

Bedrijventerreinen

Kranenmortel Zuid

De grondexploitatie Kranenmortel-Zuid omvat alleen nog de verkoop van één bedrijfskavel. De verkoop van dit kavel kan pas plaatsvinden als er meer duidelijkheid is over de mogelijke ontwikkeling van de aangrenzende gronden. De haalbaarheid van de ontwikkeling van deze gronden wordt onderzocht. Hiervoor heeft uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

Binderen Zuid

Op dit bedrijventerrein is nog circa 1,5 hectare bedrijfsgrond te koop. De gemeente is in gesprek met een potentiële koper.

Willige Laagt

Het terrein is bouwrijp en heeft een onherroepelijke bestemming. De gemeente is in gesprek met diverse ondernemers. De komende jaren geeft de gemeente de bedrijfskvavels (4,7 hectare bedrijfsgrond) gefaseerd uit. De verwachting is dat dit jaar de eerste kavel geleverd gaat worden.

3.2 Planinhoudelijke wijzigingen grondexploitaties

Spoorzone Middengebied

Binnen het plangebied van de grondexploitatie ligt de grond van Steenovenweg 58. De ontwikkeling van deze grond is op korte termijn niet aan de orde. Met dit Herfstbericht wordt voorgesteld om deze grond uit de grondexploitatie te halen, zodat de grondexploitatie eind 2023 administratief afgesloten kan worden. De grond wordt op de balans onder gebracht bij de Materiele vaste activa (MVA) tegen de historische verwervingsprijs.



Blauwe kader betreft Steenovenweg 58

3.3 Stand van zaken voorbereidingskredieten

Uitbreiding Kranenmortel Zuid

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Daarnaast is de ontwikkelstrategie een onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. Naast het gemeentelijke eigendom zijn er diverse andere grondeigenaren in het gebied.

Oude Molenstraat, Liessel

De haalbaarheid voor de woningbouwlocatie in Liessel is samen met de ontwikkelaar van de aangrenzende gronden onderzocht en leidde tot een haalbaar plan. Met dit Herfstbericht wordt uw raad voorgesteld om een grondexploitatie te openen en dit voorbereidingskrediet af te sluiten. De kosten van de haalbaarheid worden ingebracht in de grondexploitatie.

PDV- Locatie N270/Schalkertweg

Voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek voor de realisatie van een geconcentreerde PDV-locatie op de door de raad aangewezen locatie N270/Schalkertweg dient (externe) expertise op gebied van stedenbouw, planeconomie, projectleiding en juridische ondersteuning te worden ingeschakeld. Hiervoor heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Als het haalbaarheidsonderzoek leidt tot het openen van een grondexploitatie dan kunnen de kosten van het voorbereidingskrediet ingebracht worden in de grondexploitatie.

Niet doorgaan projecten voorbereidingskredieten

Mochten de haalbaarheidsonderzoeken niet binnen 5 jaar leiden tot het openen van één of beide grondexploitatie(s), dan moeten de op het betreffende voorbereidingskrediet gemaakte kosten uiterlijk aan het einde van het 5^e boekjaar ten laste worden gebracht van het resultaat (voorschrift

BBV¹) van de jaarrekening van dat boekjaar. Mocht in de desbetreffende jaarrekening daardoor een negatief resultaat ontstaan dan kan dat worden opgevangen uit de ARG.

3.4 Openen nieuwe grondexploitaties

Het college legt uw raad met dit Herfstbericht voor om twee grondexploitaties te openen. De grondexploitatiebegrotingen worden vertrouwelijk ter beschikking gesteld aan de raads- en commissieleden. Hierna volgt een korte samenvatting.

Molenweg - Oude Molen, Liessel

Met het Zomerbericht opende uw raad een voorbereidingskrediet om de haalbaarheid van een woningbouwlocatie aan de Oude Molenstraat in Liessel te onderzoeken. Een ontwikkelende partij en de gemeente hebben hier grondpositie. De afgelopen periode is het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en dit heeft geleid tot een haalbaar plan. In het haalbaarheidsonderzoek is de gebiedsontwikkeling integraal onderzocht om te komen tot één plan met één planologische procedure. De gemeente en de ontwikkelaar voeren beide hun eigen grondexploitatie en hebben in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt om de grondexploitatiekosten, waaronder de plankosten en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken met elkaar te verdelen. De verdeling vindt plaats op basis van de inbrengwaarde in het gebied en de opbrengtpotentie. De gemeente en ontwikkelaar sloten een samenwerkingsovereenkomst. Voordat de planologische procedure start, sluiten partijen aanvullend hierop een anterieure overeenkomst.

Op de locatie kunnen in totaal 38 woningen gebouwd worden, waarvan 11 sociale huurwoningen (Bergopwaarts), 5 betaalbare en 11 middeldure koopwoningen. Het gemeentelijk aandeel in het plan betreft 15 woningbouw kavels waarvan 5 sociaal huurwoningen. De gemeente verkoopt zelf de bouw kavels voor koopwoningen volgens het dan geldende beleid.



Indicatieve stedenbouwkundige opzet



Plangebied grondexploitatie

¹ Besluit Begroting en verantwoording provincies en gemeenten

Beukenstraat, Deurne

Om invulling te geven aan de gemeentelijke ambitie om meer sociale huurwoningen in de gemeente toe te voegen, wil het college haar grondbezit op de hoek van het Sint Jozefpark en de Beukenstraat hiervoor inzetten. Het college stelt voor om hier actief grondbeleid te voeren en een grondexploitatie te openen. Woningcorporatie Bergopwaarts kan hier 53 sociale huurappartementen met ieder één slaapkamer realiseren. De gemeente maakt het terrein bouw- en woonrijp en verkoopt de bouwgrond (naar verwachting in 2025). Bergopwaarts bereidt een omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan voor. De gemeenteraad wordt gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven op het ontwerpbesluit. Bergopwaarts is zelf verantwoordelijk voor het opvangen van het hemelwater van het appartementencomplex. Dit gaat gebeuren onder de parkeerplaatsen, die in eigendom blijven van de gemeente. Samen met Bergopwaarts vervolgen we het gesprek met het burgerinitiatief en omwonenden over de invulling van de openbare ruimte, waaronder het tijdelijke park behoort.



Impressie appartementencomplex (bron: Bergopwaarts)

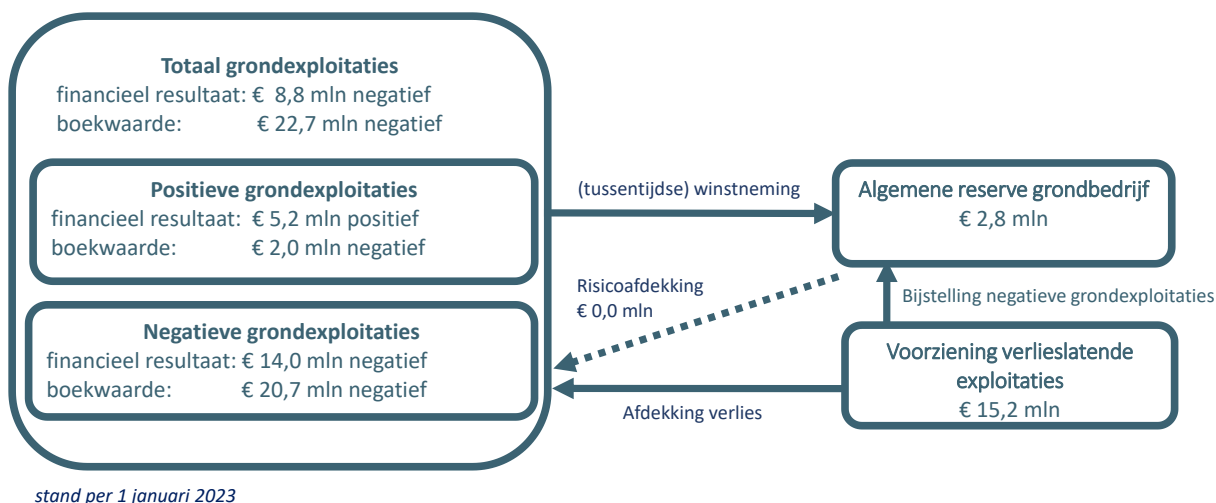
3.5 Financieel overzicht

In deze paragraaf volgt een financieel overzicht van de geactualiseerde grondexploitaties, de voorbereidingskredieten en de reserve (ARG) en voorziening (VVE). We hanteren de volgende afkortingen:

NCW = netto contante waarde

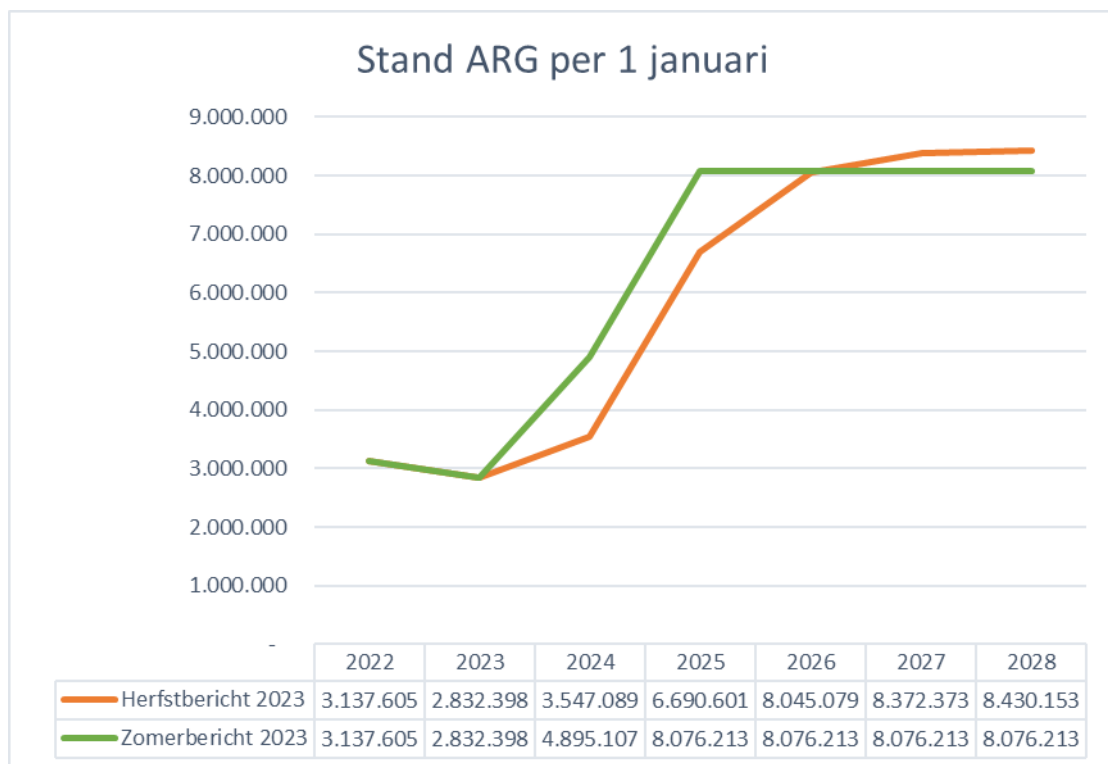
EW = eindwaarde

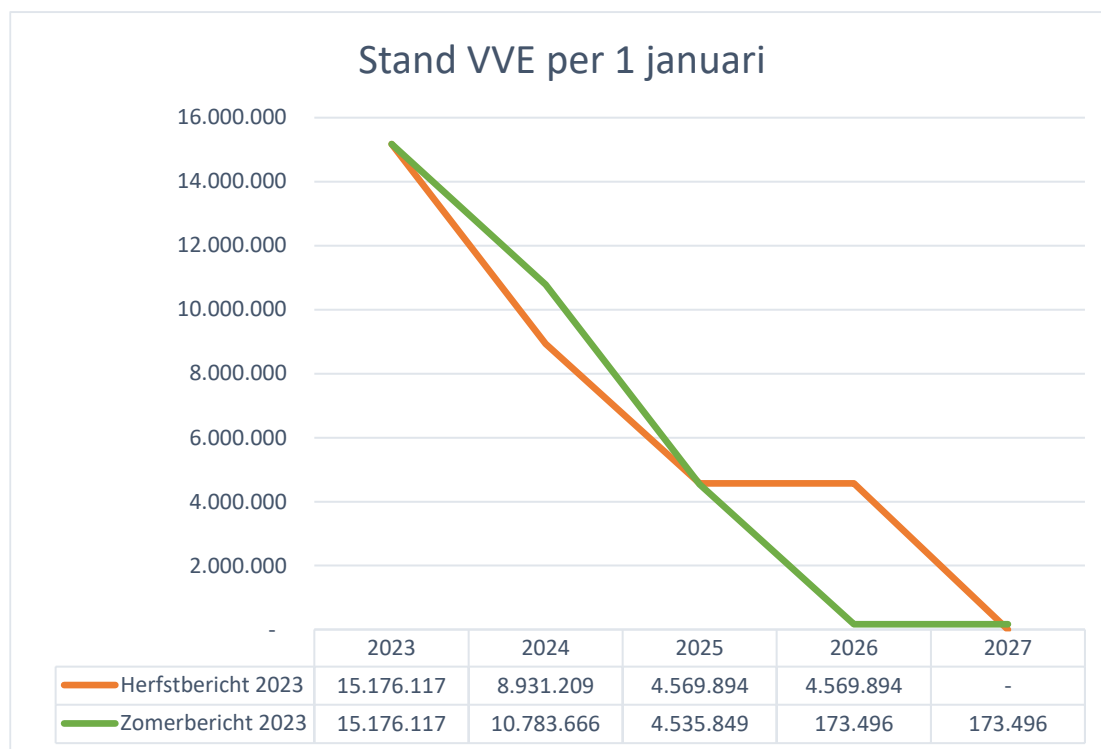
BW = boekwaarde



Overzicht grondexploitatie, ARG en VVE

Het verwachte verlies heeft een omvang van € 14,0 mln op contante waarde. Het verlies wordt afgedekt met de VVE op eindwaarde. Dit betekent dat de omvang van de VVE gelijk moet zijn aan de verwachte verliesnemingen in de periode 2023 t/m 2026 en dit is € 15,0 mln. Daarom kan er in 2023 € 202.000 van de VVE vrijvallen en dit komt ten gunste aan de ARG.





In bijlage I volgt een overzicht van de financiële gegevens van de geactualiseerde grondexploitaties.

In bijlage II staat een toelichting op de verschillen tussen het Zomerbericht 2023 en deze actualisatie. De begrotingswijziging voor de taakveld 8.2 Wonen en taakveld 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur staan in bijlage III. Dit zijn de bijgestelde ramingen voor kosten en opbrengsten voor het jaar 2023 en verdere jaren.

4 Vastgoed

4.1 Rapportage en ontwikkelingen vastgoedexploitaties

Aanpak oneigenlijk grondgebruik

In 2020 heeft een nulmeting plaatsgevonden om het gebruik van gemeentegrond door derden in de gehele gemeente Deurne in beeld te brengen. De nulmeting geeft aanleiding om een uitvoeringskader op te stellen voor de verkoop, verhuur en het in bruikleen geven van gemeentegronden. De vaststelling van het uitvoeringskader wordt naar verwachting in het laatste kwartaal van dit jaar bij het college neergelegd. Daarnaast wordt de gemeenteraad geïnformeerd. De verwachting is dat het project medio 2024 van start gaat.

Huisvesting Oekraïense vluchtelingen

De escalatie van het conflict in Oekraïne leidde ook in Nederland tot een toestroom van Oekraïense vluchtelingen. De gemeente Deurne steunt deze vluchtelingen o.a. door het bieden van tijdelijke huisvesting in gemeentelijke panden. Op dit moment bewoont een Oekraïens gezin één van de appartementen, in eigendom van de gemeente, aan de Raadhuisstraat. Daarnaast maakt een aannemer de locatie aan Soemeersingel 31 in Helenaveen (De Wiek) geschikt voor bewoning. In het voormalig jeugdgebouw aan de Soemeersingel worden straks maximaal 16 Oekraïense vluchtelingen gehuisvest. De verwachting is dat de eerste vluchtelingen vanaf november 2023 op deze locatie terecht kunnen.

4.2 Wijzigingen beleidskaders

Onderhoud gemeentelijk vastgoed

In 2021 heeft uw raad in het Zomerbericht een overkoepelend beheersplan vastgesteld.

Doelstellingen van dit beheerplan zijn:

- het vaststellen van het kwaliteitsniveau voor de wijze van instandhouding van de gemeentelijke gebouwen voor de periode 2021 t/m 2025;
- het vaststellen van de benodigde financiën om het uit te voeren meerjarenonderhoud te bekostigen.

Door middel van dit beheerplan wordt u eens per vijf jaar geïnformeerd over de kwaliteit van de gemeentelijke gebouwen en de benodigde bedragen voor het uit te voeren onderhoud. Via de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen in de jaarrekening wordt jaarlijks de stand van zaken aangegeven.

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Op 4 juli 2023 heeft uw raad de Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed 2023 -2026 vastgesteld. Met vaststelling van de Routekaart wordt richting gegeven aan het langetermijnperspectief voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed zodat voldaan kan worden aan de klimaatdoelen richting 2030 en 2050. Omdat doelen niet behaald kunnen worden met alleen vervangende nieuwbouw op termijn, zijn verduurzamingsmaatregelen nodig in het bestaande vastgoed. Uitvoering hiervan gebeurt de komende jaren zoveel mogelijk in combinatie met het reguliere meerjarenonderhoud.

4.3 Voorraadlijst vastgoed

Hieronder treft u een korte toelichting aan op de wijzigingen in de aangehechte lijst gemeentelijke eigendommen (bijlage IV) per adres of per kadastraal nummer:

straatnaam, locatie of kadastraal nummer	wijziging	motivering
Hogebrug 5 Kazematten	Niet meer op de lijst	Uit nadere inspectie blijkt dat de kazematten aan de Hoge Brug op gronden van het Waterschap liggen en daarmee eigendom van het waterschap betreffen
Hogebrug 7 Kazematten	Niet meer op de lijst	Uit nadere inspectie blijkt dat de kazematten aan de Hoge Brug op gronden van het Waterschap liggen en daarmee eigendom van het waterschap betreffen
Moostdijksebergen 2 kazematten	Toegevoegd aan de lijst	Uit een inventarisatie van de Omgevingsdienst blijkt dat 2 kazematten gelegen aan de Moostdijkerbergen wel eigendom van de gemeente betreffen
6 garageboxen Burgemeester Roefslaan	Toegevoegd aan de lijst	Afgelopen jaar is de grondexploitatie op deze locatie afgesloten. Besloten is het woningbouwproject niet door te zetten maar de garageboxen alsnog te slopen. Na de sloop van de garageboxen wordt de locatie toegevoegd aan de openbare ruimte en opnieuw van de vastgoedlijst afgevoerd.
De Wiek	Wijziging in de lijst	Dit object stond aangemerkt als 'in potentie te verkopen en/of te verhuren' en wordt in de publicatielijst verplaatst naar 'in bezit (niet te koop)', omdat daar op korte termijn Oekraïners worden gevestigd.
De kavels aan de Korte Zeilkens	Verwijderd uit de lijst van strategisch vastgoed	De kavels aan de Korte Zeilkens stonden er dubbel in: 1x onder 'Grondexploitatie', 1x onder 'Strategisch vastgoed'. Ik heb die onder 'Strategisch vastgoed' verwijderd.
Milhezerweg (V 327, V328 en V329):	Wijziging in de lijst	Onder 'Strategisch vastgoed' staat ook de Milhezerweg (V 327, V328 en V329): deze grond is in optie voor Allemansland (24 tiny houses). Hier ligt al een getekende SOK onder. Deze is verplaatst naar 'Grondexploitatie'.
Woningbouwkavels aan de Heideven	Wijziging in de lijst	De woningbouwkavels aan de Heideven (in de eigendommenlijst staat 10, maar dat zijn er uiteindelijk 6 geworden (BurgtBouw) zijn verkocht. Deze zijn daar uit de lijst verwijderd.

Bijlage I Financieel overzicht per grondexploitatie

		Herfstbericht 2023									
		NCW	EW	EW zonder winstneming	Verwachte eindjaar	Verwachte tussentijdse winstnemingen					
Project						2023	2024	2025	2026	2027	
Woningbouw	Kleine Bottel 2.0 (vrije kavels +	467.541	496.015	898.815	2024	173.602	317.204				
Bedrijventerrein	Kranenmortel-Zuid	262.696	278.695	1.300.320	2024	22.958	255.047				
Bedrijventerrein	Binderen Zuid	411.681	449.855	6.696.590	2025	-178.172	55.312	581.906			
Woningbouw	Korte Zeilkens	675.571	738.215	935.885	2025	199.993	447.653	64.960			
Woningbouw	Liesselseweg	862.756	942.757	942.757	2025		472.685	453.391			
Woningbouw	Mariastraat 18a/gymzaal Zeilberg	67.663	73.937	73.937	2025	31.001	32.687	7.380			
Woningbouw	Milhezerweg/Allemanland	1.115.343	1.183.267	1.183.267	2024		1.178.267				
Woningbouw	Vlierden Zuid	316.380	335.648	719.890	2024	-52.507	365.980				
Woningbouw	Helenaveen Zuid	105.880	115.698	115.698	2025						
Woningbouw	Meistraat, Neerkant	409.692	447.682	447.682	2025	284.950	-3.879	131.874			
Woningbouw	Beukenstraat	336.571	371.602	371.602	2027			88.056	258.041	16.786	
Woningbouw	Molenweg - Oude Molen, Liessel	107.184	124.255	124.255	2027			22.018	57.940	41.218	
Bedrijventerrein	Willige Laagt	65.149	75.526	75.526	2027	30.441	22.555	4.892	11.313	-225	
Totaal positieve grondexploitaties		5.204.108	5.633.151			512.266	3.143.512	1.354.478	327.294	57.780	
Woningbouw	Spoorzone Middengebied	-5.866.488	-6.042.483	-6.042.483	2023						
Woningbouw	Spoorzone Katoenstraat	-4.110.958	-4.361.316	-4.361.316	2024						
Woningbouw	De Rijtse Vennen	-4.060.291	-4.569.894	-4.569.894	2026						
Bedrijventerrein	Willige Laagt										
Totaal negatieve grondexploitaties		-14.037.738				-	-	-	-	-	
Totaal grondexploitaties		-8.833.630				512.266	3.143.512	1.354.478	327.294	57.780	

Bijlage II Verschillenanalyse

		Zomerbericht 2023	Herfstbericht 2023		
		EW zonder winstneming	EW zonder winstneming	Verschil EW zonder winstneming	Toelichting verschil
Project					
Woningbouw	Kleine Bottel 2.0 (vrije kavels + CPO)	903.508	898.815	-4.693	
Bedrijventerrein	Kranenmortel-Zuid	1.326.043	1.300.320	-25.724	
Bedrijventerrein	Binderen Zuid	6.817.461	6.696.590	-120.871	Aanpassing van de grondprijs
Woningbouw	Korte Zeilkens	929.863	935.885	6.021	
Woningbouw	Liesselseweg	996.091	942.757	-53.334	Verwachte looptijd verlengt met 1 jaar (hogere plankosten), reserveringsvergoeding niet meer begroot
Woningbouw	Mariastraat 18a/gymzaal Zeilberg	72.226	73.937	1.711	
Woningbouw	Milhezerweg/Allemandsland	1.165.514	1.183.267	17.753	
Woningbouw	Vlieden Zuid	852.844	719.890	-132.954	Extra geluidswerende voorzieningen nodig, extra budget voor groenvoorziening
Woningbouw	Helenaveen Zuid	283.627	115.698	-167.929	In de raming voor het woonrijp maken ontbrak een stuk weg, deze is nu toegevoegd. De doorlooptijd van de grondexploitatie is verlengd met 1 jaar (hogere plankosten)
Woningbouw	Meistraat, Neerkant	479.450	447.682	-31.768	Looptijd grondexploitatie verlengd met 1 jaar (hogere plankosten), hogere kostenindex. Post voor onvoorziene kosten opgenomen
Woningbouw	Beukenstraat		371.602		
Woningbouw	Molenweg - Oude Molen, Liessel		124.255		
Bedrijventerrein	Willige Laagt		75.526	352.853	Grondprijs voor nieuwe uitgaven verhoogt naar € 140 per m² en uitgifte naar verwachting één jaar sneller
Woningbouw	Spoorzone Middengebied	-173.496 -6.247.817	-6.042.483	205.334	Plangebied verkleind, hierdoor verslechtert het financiële resultaat, lagere rentekosten door kortere looptijd en bijstelling afronding woonrijp maken.
Woningbouw	Spoorzone Katoenstraat	-4.362.353	-4.361.316	1.037	
Woningbouw	De Rijtse Vennen	-4.392.451	-4.569.894	-177.443	Verlenging looptijd met 3 jaar, hogere rentelasten. Uitgifte Hoeve 3 op basis levering bouwrijpe kavels. Uitgifte 6 kavels eerdere fase toegevoegd.

Bijlage III Meerjarenbegroting

Taakveld 8.2 Wonen

	2023	2024	2025	2026	2027
kosten	2.159.359	4.192.281	1.312.186	1.057.386	264.970
verwervingen	-4.901	-	-	-	-
sloop en sanering	19.860	50.000	-	-	-
bouw- en woonrijp maken	1.053.643	792.969	419.355	642.548	145.021
plankosten	298.647	120.460	72.980	38.440	31.000
VTU	140.771	110.830	52.171	60.417	30.944
nadeelcompensatie	-	305.000	-	-	-
tijdelijk beheer	14.300	2.425	-	-	-
overig	-	-	-	-	-
(tussentijdse) winstneming	637.039	2.810.597	767.680	315.981	58.005
opbrengsten	-2.232.621	-6.266.319	-1.849.748	-329.848	-
bouwgrond woningbouw	-1.991.482	-5.796.714	-1.846.540	-329.848	-
bouwgrond bedrijventerreinen	-	-	-	-	-
verkoop vastgoed	-	-	-	-	-
overige verkoopopbrengsten	-3.938	-1.844	-	-	-
subsidies	-101.506	-23.250	-	-	-
bijdragen	-135.695	-444.510	-3.209	-	-
faseringskosten	65.961	46.667	78.167	127.189	44.653
kostenindex	73.217	110.815	78.167	133.786	44.653
opbrengstenindex	-7.256	-64.148	-	-6.597	-
kapitaallasten	455.809	268.160	60.410	103.576	-17.964
rentelasten	485.878	315.116	128.795	125.249	-
rentebaten	-30.069	-46.956	-68.385	-21.672	-17.964

Taakveld 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur

kosten	131.588	436.219	704.238	47.413	11.055
verwervingen	-	-	-	-	-
sloop en sanering	-	-	-	-	-
bouw- en woonrijp maken	114.897	-	30.000	-	-
plankosten	121.304	100.804	80.940	34.600	10.280
VTU	17.235	-	4.500	-	-
nadeelcompensatie	-	-	-	-	-
tijdelijk beheer	2.925	2.500	2.000	1.500	1.000
overig	-	-	-	-	-
(tussentijdse) winstneming	-124.772	332.915	586.798	11.313	-225
opbrengsten	-529.308	-4.804.904	-2.624.417	-1.519.085	0
bouwgrond woningbouw	-	-	-	-	-
bouwgrond bedrijventerreinen	-323.750	-4.833.579	-2.591.950	-1.582.380	-
verkoop vastgoed	-	-	-	-	-
overige verkoopopbrengsten	-133.506	102.678	-32.467	63.295	-
subsidies	-	-	-	-	-
bijdragen	-72.053	-74.003	-	-	-
faseringskosten	15.265	10.423	17.034	24.396-	2.086
kostenindex	15.265	10.423	17.034	5.986	2.086
opbrengstenindex	-	-	-	-30.382	-
kapitaallasten	226.168	225.223	99.605	41.391	2.589-
rentelasten	226.168	225.223	99.605	41.391	-
rentebaten	-	-	-	-	-2.589

Bijlage IV Vastgoed en gronden

De managementrapportage grondexploitaties, die vertrouwelijk ter inzage ligt bij de griffie, bevat een overzicht van het strategisch vastgoed.

Onderstaande lijst wordt gepubliceerd op de website van de gemeente Deurne en is te vinden via: Home --> Ondernemers --> Bouwen en vestigen --> Gemeentelijke eigendommen vastgoed www.deurne.nl/gemeentelijke-eigendommen-vastgoed

GRONDEXPLOITATIES - BOUWGROND IN EXPLOITATIE	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Deurne - Spoorzone Middengebied			
* 2 bouwkvls 2^1 kap woningbouw (Steenovenweg / zuidzijde)		☐	
Deurne - De Rijtse Vennen			
* Hoeve 3 (projectbouw, ca. 14 woningen)			Verkocht onder voorbehoud
Deurne - Mariastraat			
* 2 bouwkvls			Verkocht onder voorbehoud
Deurne - Liesselseweg / Berktsedijk			
* 5 kvls t.b.v. vrijstaande woningen			In 2023 in verkoop
Deurne - Milhezerweg			
* 24 CPO-woningen (tiny houses)			Verkocht onder voorbehoud
Neerkant - Korte Zeilkens			
* 3 kvls t.b.v. vrijstaande woningen			☐
* 1 kavel t.b.v. een vrijstaande woning		☐	
Helenaveen - Helenaveen-Zuid			
* Bouwkvls woningbouw		☐	
Liessel - Industrierrein "Willige Laagt"			
* Industrierrein			☐
Vlierden - Vlierden-Zuid			
* Fase 2		☐	
Deurne - Industrierrein "Binderen"			
* Industrierrein			Bijna uitverkocht
Deurne - Industrierrein "Kranenmortel (Zuid)"			
* Industrierrein			In ontwikkeling
KERNBEZIT	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Gemeentegebouw			
* Gemeentehuis (gedeeltelijk te huur)	☐		
* Gemeentewerf	☐		
MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Sportlocaties binnen en buiten			
* Sporthal "De Peelhorst II" (vorm. Peellandhal)	☐		
* Sporthal "De Peelhorst I" (nieuwbouw)	☐		
* Kantine bij "De Peelhorst"	☐		
* TC Neerkant	☐		
* Sporthal De Kubus	☐		
* Stichting Sportaccommodatie SV Deurne	☐		
* Mixed Hockey Club Deurne	☐		
* TC Deurne	☐		
* Voetbalvereniging S.P.V. - Hoge Zijdedweg 118	☐		
* TC Vlierden - Hoge Zijdedweg 120	☐		
* Gymzaal De Springplank VvE	☐		
* Zeilbergse Sportvereniging	☐		
* Sportpark Leeuwkensbroek	☐		
* TC Helenaveen	☐		
* Voetbalvereniging Helenaveen	☐		
* TC Liessel	☐		
* Sporthal Liessel - De Smeltkroes - G 5412	☐		
* Voetbalvereniging Neerkandia	☐		
* Microhal Schutsboom	☐		
* Atletiekbaan en Clubhuis Atletiekver. Lopersgroep Deurne	☐		
* Voetbalvereniging S.J.V.V.	☐		
* TC Op Dreef - Vloeiendsdreef 15	☐		

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Gemeenschapsaccommodaties			
* Wijkcentrum de Heiakker	☐		
* Wijkcentrum D'n Houtenhoek	☐		
* Gemeenschapshuis De Kastanje	☐		
* Gemeenschapshuis De Moost	☐		
* De Gouden Helm	☐		
* MFA 't Huis Vierden	☐		
Overig maatschappelijk vastgoed			
* Albert Schweitzerstraat 38 (De Muggenhof - Scouting Deurne)	☐		
* Albert Schweitzerstraat 40	☐		
* Brandweerkazerne Deurne	☐		
* Clubhuis St. Joris Gilde	☐		
* OJC De Roos	☐		
* JC Walhalla	☐		
* Jong Nederland Zeilberg	☐		
* Harmoniestraat 5	☐	☐	
* Handboogvereniging Rozenjacht	☐		
* Scouting Vierden	☐		
* Clubhuis Handboogschutterij 'Vrede Lust'	☐		
* Cultuurcentrum Martien van Doorne	☐		
* Handboogvereniging De Batavieren	☐		
* Schutsboom 28a	☐		
* Brandweerkazerne Neerkant	☐		
* De Wiek (Scouting Helenaveen)	☐		
* Stichting Scouting Deurne (Uilenbos)	☐		
OVERIG VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Overige gronden			
* Kulertseweg 20a (Volkstuin)	☐		
* B 2588 - Pastoor Jacobsstraat 141	☐		
* L 6477 - Schelde 1 (vrm. Frans Hoebenshal)	☐		
* Wittedijk 2 (vrm. KPJ-terrein)	☐		
* B 2115 - Blokpost / Helmondseweg	☐		
* B 2168 - Blokpostweg	☐		
* B 2231 - Helmondseweg	☐		
* B 2444 - Helmondseweg	☐		
* B 2475 - Helmondseweg	☐		
* B 2726 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	☐		
* B 2727 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	☐		
* B 2729 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	☐		
* B 2730 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	☐		
* B 2733 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	☐		
* B 2734 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	☐		
* E 3226 - Kranenmortelweg	☐		
* E 3277 - Grondstrook bij Voltstraat 1	☐		
* E 3368 - Hanenbergweg	☐		
* F 2496 - Beukenstraat	☐		
* F 2553 - Zonnepark De Vlaas	☐		
* G 4457 - Loon (ontsluitingsweg, deel)	☐		
* G 5210 - Sint Servatiusstraat	☐		
* G 5220 - Zandstraat	☐		
* G 5254 - Zandstraat - Evenemententerrein - 2e deel	☐		
* G 5432 - Loon	☐		
* G 5460 - Molenweg (vrm. G 5413 - Van Loon)	☐		
* H 7652 - Imkerweg (kavelnr. 328)	☐		
* H 7668 - Lagebrugweg	☐		
* H 7743 - Zandschelweg (kavelnr. 21)	☐		
* H 7908 - Strook grond naast spoor (ged.)	☐		
* H 8224 - Wegvak resp. strook grond naast spoor (ged.)	☐		
* H 8536 - Leegveld	☐		
* H 8537 - Leegveld	☐		
* H 8568 - Kwadestaartweg	☐		
* H 8570 - Kwadestaartweg	☐		
* H 8839 - Halvemaanweg (kavelnr. 152)	☐		
* H 8840 - Halvemaanweg	☐		
* H 8864 - Bosrandweg	☐		
* H 8886 - Strook grond naast spoor (ged.)	☐		
* H 9148 - Kanveldweg	☐		
* H 9150 - Kanveldweg	☐		
* H 9215 - Strook grond bij spoor (ged.)	☐		
* H 9270 - Lagebrugweg	☐		
* H 9365 - Lagebrugweg	☐		
* I 2778 - Pijlkruidweg / Hazenpad	☐		
* I 2946 - Meistraat	☐		
* I 3522 - Dorpsstraat	☐		
* K 1919 - Haageind (Dierenweide)	☐		
* L 214 - Jagerweg	☐		
* L 2970 - Hazenveldweg	☐		
* L 2972 - Hazenveldweg	☐		
* L 2973 - Hazenveldweg - 2e dijk	☐		
* L 4530 - Frieslandstraat	☐		
* L 5296 - Arenbroek-Pijnakker - groenstrook	☐		
* L 7645 - Blasiusstraat - parkeren	☐		
* Q 328 - Maalweg / Waag	☐		
* Q 329 - Maalweg / Waag	☐		
* Q 478 - Maalweg / Waag	☐		
* Q 864 - Brandgang	☐		
* Q1188 - Vlierdenseweg (zuidelijk deel)	☐		
* Q 1828 - Oude Aa / Hees	☐		
* Q 1865 - Hoge Zijdweg - Pachtgrond AD	☐		
* Q 1916 - Vlierdenseweg	☐		
* Q 2110 - Belgerenseweg / Brouwhuisweg (oud Q 1919)	☐		
* R 772 - Oude Molen (agrarisch deel)	☐		
* S 193 - Moorveld	☐		
* S 528 - Haverweg (kavelnr. 231)	☐		
* S 758 - Biezendreef - Paardewei - "Vriendschap Trouw"	☐		
* U 392 - Scheper Jannebaan	☐		
* U 806 - Scheper Jannebaan	☐		
* U 814 - Scheper Jannebaan (kavelnr. 430)	☐		
* U 816 - Scheper Jannebaan	☐		
* U 817 - Grauwveenweg (kavelnr. 427)	☐		
* V 665 - Bruggenseweg	☐		
* V 1019 - Klein Bruggen 2	☐	☐	

OVERIG VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Overige panden			
* Beukenstraat 100		☐	
* Beukenstraat 102		☐	
* Garagebox Boerhaavestraat 2		☐	
* Garagebox Boerhaavestraat 4		☐	
* Garagebox Boerhaavestraat 6		☐	
* Garagebox Boerhaavestraat 8		☐	
* Garagebox Boerhaavestraat 10		☐	
* Garagebox Boerhaavestraat 12		☐	
* 6 garageboxen Burgemeester Roefslaen	☐		
* Kiosk Vlieden		☐	
* Zendmast - De Meent 5a - L 7454	☐		
* Peuterspeelzaal Op Stap, De Meent 5	☐		
* Openbare pomp - Derpsestraat (vorm. Martinetstraat 1)		☐	
* Doctor Huub van Doorneweg 48		☐	
* Stichting NMEC De Ossenbeemd K 1661 (ged.)	☐		
* Groot Kasteel (ruïne)		☐	
* Harmoniestraat 3 - Wolfsberg 9 (parkeergarage)		☐	
* Helmondsingel 42 (bossschuur)		☐	
* Hoge Zijdweg 118 - Zendmast - Q 1442	☐		
* Moostdijksebergen - 2 kazematten	☐		
* Molen De Volksvriend met bakhuys		☐	
* Kranenmortelweg 2a		☐	
* Kranenmortelweg 2b		☐	
* Markt 2		☐	
* Kerkhofmuur St. Willibrorduskerk Markt 9	☐		
* Belt- / korenmolen 'Johanna Elisabeth'		☐	
* Raadhuisstraat 1		☐	
* Raadhuisstraat 3		☐	
* Zendmast - Textielstraat - B 2557	☐		
* Molen met houtzagerij (Holten's molen)	☐		
* Vloeiendseereef 4 - F 2496 - Beukenstraat, e.a.		☐	
* Vloeiendseereef 6		☐	
Strategisch vastgoed			
V 1029 Milhezerweg	☐		
Kulertseweg (30a) - (RvR Merlenberg)	☐		
B 2653 Pastoor Jacobsstraat	☐		
Vliedenseweg 206 (Vlieden-Zuid)	☐		
Q 540 Astensedreef (Vlieden Zuid)	☐		
Q 1188 Vliedenseweg (Vlieden Zuid)	☐		
Q 2170 Ondergrond bedrijfshal (Waagweg) (voorheen Q 477)	☐		
Q 1003 Weiland (Waagweg)	☐		
Q 1004 Weiland (Waagweg)	☐		
Q 1005 Ondergrond bedrijfshal (Waagweg)	☐		
Q 1006 Ondergrond bedrijfshal (Waagweg)	☐		
Q 1779 Ondergrond bedrijfshal (Waagweg)	☐		
I 3086 - Bouwgrond (Meistraat)	☐		
I 3707 - Bouwgrond (Meistraat)	☐		
H 6602 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	☐		
H 9347 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	☐		
H 9348 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	☐		
H 9374 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	☐		
H 9375 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	☐		